



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΝΟΜΟΣ ΑΤΤΙΚΗΣ
ΔΗΜΟΣ ΣΠΑΤΩΝ – ΑΡΤΕΜΙΔΟΣ**



Απόφαση αριθ. 169/2025

Θέμα: Άρση απαλλοτριώσης στην Π.Ε. 14 της Δ.Ε. Αρτέμιδος.

Στα Σπάτα την 30 Οκτωβρίου 2025, ημέρα Πέμπτη & ώρα 6:00 μ.μ. συνήλθε στο δημοτικό κατάστημα σε Τακτική, Δια Ζώσης Συνεδρίαση το Δημοτικό Συμβούλιο, κατόπιν της με αριθμό πρωτ.71816/24-10-2025 πρόσκλησης της Προέδρου κυρίας Δήμητρας Αναγνωστοπούλου του Ιωάννη, η οποία γνωστοποιήθηκε στον Δήμαρχο και σε καθέναν από τους Δημοτικούς Συμβούλους με το από 24-10-2025 μήνυμα ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 67 του ν. 3852/2010 (Α'87).

Στη Συνεδρίαση παρευρέθηκε ο Δήμαρχος, κ. Δημήτριος Μάρκου του Σπυρίδωνος.

Διαπιστώθηκε απαρτία, με την παρουσία αρχικά 24 μελών από συνολικά 29 μέλη και η Πρόεδρος κήρυξε την έναρξη της Συνεδρίασης.

ΠΑΡΟΝΤΕΣ

1. Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
2. Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
3. Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
4. Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
5. Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
6. Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη
7. Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
8. Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
9. Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
10. Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
11. Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
12. Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
13. Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
14. Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
15. Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
16. Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
17. Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
18. Μποτζίολης Δημήτριος του Σπυρίδωνος
19. Δούρος Σωτήριος του Χρήστου
20. Τσάκαλη Ελένη του Ηλία
21. Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου
22. Τσιγκούλη Μυρτώ του Πέτρου
23. Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος του Γεωρ.
24. Φράγκου Ελένη του Γεωργίου

ΑΠΟΝΤΕΣ

1. Σκαλτσή Ειρήνη του Χρυσοστόμου
2. Σκιαδαρέσης Γεράσιμος του Γεωργίου
3. Αργυρός Γεώργιος του Βασιλείου
4. Κανάκης Δημήτριος του Νικολάου
5. Κρόκος Νικόλαος του Δημητρίου

Στη Συνεδρίαση προσήλθε και παρέστη ως γραμματέας του Δημοτικού Συμβουλίου η κα Χρυσάνθη Μπότσαρη υπάλληλος με βαθμό Α' του Δήμου.

Επίσης προσήλθε στη Συνεδρίαση ο Γενικός Γραμματέας του Δήμου κ. Αθανάσιος Τούντας.

ΠΡΟΣΕΛΕΥΣΕΙΣ – ΑΠΟΧΩΡΗΣΕΙΣ: Πριν τη συζήτηση και ψηφοφορία του 1^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Δούρος Σωτήριος & Τσάκαλη Ελένη.

Μετά την ψηφοφορία του 6^{ου} Θέματος της Ημερήσιας Διάταξης αποχώρησε η Δημοτική Σύμβουλος κα Φράγκου Ελένη.

Η Πρόεδρος του Δημοτικού Συμβουλίου αναφερόμενη στο 2^ο Θέμα της Ημερήσιας Διάταξης, έδωσε το λόγο στο Δήμαρχο κ. Δημήτριο Μάρκου, ο οποίος εισηγήθηκε τα κάτωθι:

Σχετικά με την υπόθεση των ιδιοκτησιών με ΚΑΕΚ 05 023 64 XXX και ΚΑΕΚ 05 023 64 12 XXX στο Ο.Τ. Γ1702 – Κ.Χ. της Π.Ε.14 της Δ.Ε. Αρτέμιδος του Δήμου Σπάτων- Αρτέμιδος, φερόμενης ιδιοκτήτριας Χ του Χ, η οποία δια του εξουσιοδοτημένου μηχανικού της κου. Χ, αιτήθηκε μετά την αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, την κατά το άρθρο 88 παρ. 2 του Ν.4759/2020 τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου προκειμένου οι ιδιοκτησίες της να καταστούν οικοδομήσιμες, σας ενημερώνουμε ότι:

Α. Πολεοδομικό καθεστώς

1. Η πολεοδομική μελέτη της Π.Ε. 14 περιοχής Β' (ΠΑΡΑΘΕΡΙΣΤΙΚΗ) κατοικίας, εγκρίθηκε με το από 05/10/1989 Π.Δ. (ΦΕΚ 641Δ'/09-10-1989) (συν. 2)
2. Η μελέτη πράξης εφαρμογής της Π.Ε.14 δεν έχει κυρωθεί
3. Το Ο.Τ.Γ1702 φέρει το χαρακτηρισμό Κ.Χ., και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση επιβλήθηκε για πρώτη φορά με το ίδιο Π.Δ. της ένταξης στο σχέδιο πόλης (συν. 3).
4. Η οδός βόρεια του Ο.Τ.Γ1702 – Κ.Χ. έχει διανοιχθεί
5. Το παραπάνω οικοδομικό τετράγωνο απέχει περισσότερο από 500μ. από την ακτή, δεν βρίσκεται σε παραδοσιακό οικισμό ή σε τοπίο ιδιαίτερου φυσικού κάλλους ή σε αρχαιολογικό χώρο ή σε προστατευόμενη περιοχή.
6. Σύμφωνα με τα υπ' αριθ. 6499/17-06-1982, 8187/06-09-1985 και 8563/11-06-1986 συμβόλαια της συμβολαιογράφου Χ Χ (συν. 4) και το από Απριλίου 2025 Τοπογραφικό Διάγραμμα που συνέταξε η Διπλωματούχος Αγρονόμος Τοπογράφος Μηχανικός Χ (Α.Μ.Τ.Ε.Ε. Χ) που υποβλήθηκε συνημμένα με την σχετική αίτησή του, η ιδιοκτησία υπό στοιχεία Α,Β,Γ,Δ,Ε,Α εμβαδού 358,73 τ.μ. με ΚΑΕΚ 050236412XXX καθώς και η ιδιοκτησία υπό στοιχεία Δ,Ε,Ζ,Η,Δ εμβαδού 341,16 τ.μ. με ΚΑΕΚ 050236412XXX που βρίσκονται εντός του Ο.Τ. Γ1702 - Κ.Χ., ρυμοτομούνται εξ' ολοκλήρου για τη δημιουργία κοινόχρηστου χώρου και εγκεκριμένων πεζόδρομων. (συν. 5).

Β. Κείμενη νομοθεσία

Ο αιτών εμπίπτει στις διατάξεις του Ν. 4759/2020 και συγκεκριμένα της παρ. 1 του άρθρου 88, η οποία έχει ως εξής «1. Η ρυμοτομική απαλλοτρίωση αίρεται αυτοδικαίως, χωρίς να απαιτείται η έκδοση σχετικής διαπιστωτικής πράξης, εάν παρέλθουν: α. δεκαπέντε (15) έτη από την έγκριση του ρυμοτομικού σχεδίου, με το οποίο αυτή επιβλήθηκε για πρώτη φορά».

Επιπλέον σύμφωνα με τις παρ. 2 & 3 του ίδιου άρθρου «2. Μετά από την άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο ιδιοκτήτης, με αίτηση προς τον οικείο δήμο, δύναται να ζητήσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου η ιδιοκτησία του να καταστεί οικοδομήσιμη. Η αίτηση, στην οποία γίνεται συνοπτική περιγραφή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης, πρέπει να συνοδεύεται από δικαιολογητικά που αποδεικνύουν την κυριότητα του αιτούντος επί του ακινήτου. 3. Το οικείο Δημοτικό Συμβούλιο, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την κατάθεση της αίτησης της παρ. 2 είτε αποδέχεται την αίτηση και εκκινεί τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου είτε προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της. Η ολική ή μερική επανεπιβολή της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης είναι δυνατή μόνο, όταν συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις: α) σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου και β) ο οικείος δήμος διαθέτει την οικονομική δυνατότητα για την άμεση καταβολή της προσήκουσας αποζημίωσης στους δικαιούχους, που αποδεικνύεται με την εγγραφή της προσήκουσας αποζημίωσης σε ειδικό κωδικό στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου. Ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης. Η σχετική εγγραφή δαπάνης στον προϋπολογισμό του οικείου δήμου γίνεται ταυτοχρόνως με εγγραφή ισόποσου εσόδου από χρηματοδότηση προερχόμενη από το Πράσινο Ταμείο, εφόσον αυτή έχει εγκριθεί εντός της προθεσμίας της παρούσας. Τα παραπάνω εφαρμόζονται αναλογικώς και στην περίπτωση, που η απαλλοτρίωση γίνεται για τη δημιουργία κοινωφελούς χώρου και ο αρμόδιος φορέας είναι άλλος, πλην του δήμου. Εναλλακτικά, το Δημοτικό

Συμβούλιο μπορεί, σταθμίζοντας τις πολεοδομικές ανάγκες και τις οικονομικές δυνατότητες του δήμου, είτε να προτείνει τη μερική επανεπιβολή της αρθείσας απαλλοτρίωσης είτε να αποφασίσει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση του ιδιοκτήτη. Το Δημοτικό Συμβούλιο έχει τη δυνατότητα να προτείνει την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου μετά από αυτοδίκαιη άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ακόμη κι εάν, δεν έχει προηγηθεί αίτηση του ιδιοκτήτη του ακινήτου, όταν κρίνει ότι δεν συντρέχουν σοβαροί πολεοδομικοί λόγοι, που επιβάλλουν τη διατήρηση του ακινήτου ή μέρους αυτού ως κοινόχρηστου ή κοινωφελούς χώρου.», το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται να αποφασίσει σχετικά με την επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης και την άμεση καταβολή τη αποζημίωσης στην ιδιοκτήτρια ή την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου ώστε η ιδιοκτησίες της να καταστούν οικοδομήσιμες.

Τέλος με τα άρθρα 89 & 90 ρυθμίζεται η διαδικασία επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης και της τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου αντιστοίχως.

Συγκεκριμένα, στο άρθρο 89 αναφέρεται «Επανεπιβολή απαλλοτρίωσης 1. Η πρόταση της παρ. 3 του άρθρου 87 διαβιβάζεται στον αρμόδιο περιφερειάρχη. Εάν, δι' αυτής προτείνεται η ολική ή μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο περιφερειάρχης λαμβάνει απόφαση εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία της συνεδρίασης του Δημοτικού Συμβουλίου. Η απόφαση περιλαμβάνει το εμβαδόν του ρυμοτομούμενου τμήματος της ιδιοκτησίας, προκειμένου να καθορισθεί η αποζημίωση και δημοσιεύεται, χωρίς άλλες διατυπώσεις, στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μετά από την έκδοση της απόφασης επανεπιβολής της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης ο οικείος δήμος είτε παρακαταθέτει, εντός προθεσμίας δύο (2) μηνών, την προσήκουσα αποζημίωση στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων υπέρ δικαιούχου, σύμφωνα με όσα ορίζονται στο άρθρο 8 του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων, είτε εκδίδει χρηματικό ένταλμα πληρωμής της προσήκουσας αποζημίωσης στον ιδιοκτήτη Παράβαση οποιασδήποτε από τις παραπάνω προθεσμίες, έχει ως συνέπεια την αυτοδίκαιη οριστική άρση της ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης. Η παράβαση αυτή μπορεί να διαπιστώνεται με πράξη του συντονιστή της οικείας αποκεντρωμένης διοίκησης, μετά από σχετικό αίτημα του ενδιαφερομένου. 2. Ο δικαιούχος της αποζημίωσης, ακόμη και εάν εισπράξει την προσήκουσα αποζημίωση, δικαιούται, εντός έξι (6) μηνών από την παρακατάθεσή της ή την έκδοση του χρηματικού εντάλματος πληρωμής, να ασκήσει ενώπιον των πολιτικών δικαστηρίων αίτηση για τον προσδιορισμό προσωρινής ή οριστικής τιμής μονάδας απαλλοτρίωσης, στρεφόμενος κατά του οικείου δήμου σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Αναγκαστικών Απαλλοτριώσεων Ακινήτων. Μετά από την παρέλευση της προθεσμίας αυτής συνάγεται αποδοχή της προσήκουσας αποζημίωσης από τον ιδιοκτήτη και η ρυμοτομική απαλλοτρίωση θεωρείται συντελεσθείσα. Το ίδιο δικαίωμα διατηρεί και ο οικείος δήμος. 3. Δεύτερη επανεπιβολή ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης επί του αυτού ακινήτου, ολική ή μερική, δεν επιτρέπεται.». Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ. 3 εδάφιο β του άρθρου 88 ως προσήκουσα αποζημίωση ορίζεται, η υπολογιζόμενη με βάση το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το ημερολογιακό έτος υποβολής της αίτησης.

Στο άρθρο 90 αναφέρεται «1. Εάν το Δημοτικό Συμβούλιο προτείνει προς τον αρμόδιο περιφερειάρχη την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, σύμφωνα με την αίτηση της παρ. 2 του άρθρου 87 ή τη μερική επανεπιβολή της απαλλοτρίωσης, ο δήμος κινεί υποχρεωτικά τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου να καταστεί οικοδομήσιμο το ακίνητο ή το μέρος αυτού που δεν είναι πλέον υπό απαλλοτρίωση ή για το οποίο δεν συντρέχει περίπτωση επανεπιβολής της απαλλοτρίωσης. 2. Εντός έξι (6) μηνών από την ημερομηνία κατά την οποία η απαλλοτρίωση ήρθη ή επανεπιβλήθηκε μερικώς, η αρμόδια υπηρεσία συντάσσει τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο στο σύστημα συντεταγμένων ΕΓΣΑ 87, 3. Με βάση την προτεινόμενη τροποποίηση του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, που συνοδεύει το διάγραμμα της παρ. 2, ο δεσμευμένος χώρος μετατρέπεται σε οικοδομήσιμο, τηρώντας τη διαδικασία αναθεώρησης ρυμοτομικού σχεδίου της παρ. 1 του άρθρου 31 του ν. 4067/2012 (Α' 79). 4. Σε περιπτώσεις σχεδίων πόλεως που εγκρίθηκαν με τις διατάξεις του από 17.7/16.8.1923 ν.δ. (Α' 228), η εισφορά σε γη που επιβάλλεται κατά την τροποποίηση του ρυμοτομικού σχεδίου, προκειμένου το ακίνητο να καταστεί οικοδομήσιμο για πρώτη φορά, υπολογίζεται σύμφωνα με την περ. β' της παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2508/1997 (Α' 124).».

Γ. Άποψη της Υπηρεσίας

Η υπηρεσία μας δεν συμφωνεί με την άρση των ρυμοτομικών απαλλοτριώσεων και τη μείωση των εγκεκριμένων κοινόχρηστων χώρων, που έχουν ως συνέπεια την επιδείνωση του οικιστικού περιβάλλοντος και τη στέρηση ελεύθερων - αδόμητων χώρων και την απώλεια του πολεοδομικού κεκτημένου. Ωστόσο για την ολική ή μερική επανεπιβολή των απαλλοτριώσεων θα πρέπει να συνεκτιμάται η οικονομική δυνατότητα του Δήμου να καταβάλλει άμεσα τις προσήκουσες νόμιμες αποζημιώσεις, καθώς και τις επιπλέον αποζημιώσεις που τυχόν καθοριστούν μετά από ενδεχόμενη δικαστική απόφαση σε περίπτωση προσφυγής των ιδιοκτητών στο αρμόδιο δικαστήριο, οι οποίες στις περισσότερες περιπτώσεις είναι πολλαπλάσιες της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Λαμβάνοντας υπόψη όλα τα παραπάνω, το Δημοτικό Συμβούλιο καλείται είτε να αποδεχθεί την σχετική αίτηση του κ. Χ εξουσιοδοτημένου μηχανικού της κας. Χ και να εκκινήσει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα και με το Τοπογραφικό διάγραμμα που υποβλήθηκε συνημμένα, είτε να προτείνει στον οικείο περιφερειάρχη την εκ νέου επιβολή της αρθείσας ρυμοτομικής απαλλοτρίωσης για τον ίδιο σκοπό ή τη μερική επανεπιβολή της.

ΔΙΑΛΟΓΙΚΗ ΣΥΖΗΤΗΣΗ

Το Δημοτικό Συμβούλιο αφού άκουσε τα ανωτέρω και έλαβε υπόψη τις προαναφερθείσες διατάξεις,

ΑΠΟΦΑΣΙΖΕΙ ΚΑΤΑ ΠΛΕΙΟΨΗΦΙΑ

Αποδέχεται τη σχετική αίτηση του κ. Χ εξουσιοδοτημένου μηχανικού της κας. Χ να εκκινήσει τη διαδικασία τροποποίησης του ρυμοτομικού σχεδίου σύμφωνα και με το Τοπογραφικό διάγραμμα που υποβλήθηκε συνημμένα, όπως αναφέρεται στο εισηγητικό μέρος της παρούσας απόφασης.

Μειοψήφησαν οι Δημοτικοί Σύμβουλοι κ.κ. Ραφτοπούλου Άννα, Μποτζίολής Δημήτριος, Ζηρογιάννης Αθανάσιος, Τσιγκούλη Μυρτώ & Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος, για τους λόγους που αναφέρονται στα απομαγνητοφωνημένα πρακτικά της Συνεδρίασης.

Συντάχθηκε το παρόν πρακτικό και υπογράφεται ως εξής:

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Αναγνωστοπούλου Δήμητρα του Ιωάννη

ΤΑ ΜΕΛΗ

Νομικός Αντώνιος του Ηρακλείου
Σερέτης Χρήστος του Γεωργίου
Τσέπας Ευάγγελος του Βασιλείου
Πάσχος Γεώργιος του Χρήστου
Παραχεράκης Ιωάννης του Μιχαήλ
Λάμπρου Παναγιώτης του Ηλία
Τούντας Αντώνιος του Κωνσταντίνου
Πουλάκης Πέτρος του Ιωάννη
Μπέκας Γεώργιος του Σπυρίδωνος
Μπασινάς Ιωάννης του Στεφάνου
Φράγκος Διονύσιος του Ιωάννη
Πουλάκης Κυριάκος του Νικολάου
Αργυρός Φίλιππος του Χρήστου
Φύτρος Αντώνιος του Παρασκευά
Κατσούλης Πέτρος του Βασιλείου
Ραφτοπούλου Άννα του Ιωάννη
Μποτζίολής Δημήτριος του Σπυρίδωνος
Ζηρογιάννης Αθανάσιος του Γεωργίου
Τσιγκούλη Μυρτώ του Πέτρου
Γοργομύτης Βασίλειος Δημήτριος του Γεωρ.
Φράγκου Ελένη του Γεωργίου